



LULEÅ KOMMUN

Planbeskrivning

Detaljplan för del av centrum, Ripan 11-13

Dnr: SBF 2020/1360

Luleå kommun Norrbottens län



Källa: Lantmäteriet 2021-09-16

SAMRÅDSHANDLING

2022-01-20

Innehållsförteckning

Inledning	3
Syfte och bakgrund	3
Plandata	3
Planprocessen	5
Tidigare ställningstaganden	7
Planer	7
Kommunala beslut i övrigt	11
Riksintressen	12
Strandskydd	12
Miljö kvalitetsnormer	14
Bedömning av betydande miljöpåverkan	14
Förutsättningar och förändringar	16
Bebyggelse	16
Naturmiljö	28
Offentlig och kommersiell service	28
Trafik	29
Tillgänglighet	30
Markförhållanden	31
Vattenförhållanden	31
Hälsa och säkerhet	32
Teknisk försörjning	34
Konsekvenser	35
Riksintressen och skyddade områden	35
Miljö kvalitetsnormer	35
Miljömål	36
Skuggbildning	38
Hälsa och säkerhet	43
Sociala aspekter	43
Konsekvenser för barn och unga	43
Genomförande	44
Organisatoriska frågor	44
Fastighetsrättsliga frågor	44
Ekonomiska frågor	45
Tekniska frågor	46
Samråd/granskning	46
Medverkande i projektet	47

Inledning

Syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att inom kvarteret Ripan göra dagens markanvändningar planenliga samtidigt som en påbyggnad på Ripan 13 möjliggörs. En påbyggnad ställer krav på att hänsyn tas till kvarterets kulturmiljö varför planbestämmelser regleras för att säkerställa detta.

Planområdet utgörs av fastigheterna Ripan 11, 12 och 13 som ligger i anslutning till Södra hamnen.

Ripan 11 utgörs av 5 våningar och en sjätte våning i halvplan. Idag innehåller byggnaden kontor.

Ripan 12 utgörs av 5 våningar och innehåller bostäder. Ripan 13 och 12 är sammanbyggda.

Ripan 13 utgörs av 4 våningar mot Sandviksgatan och 5 våningar mot Varvsgatan och innehåller kontor samt ett underbyggt garage.

Plandata

Planområdets läge och areal

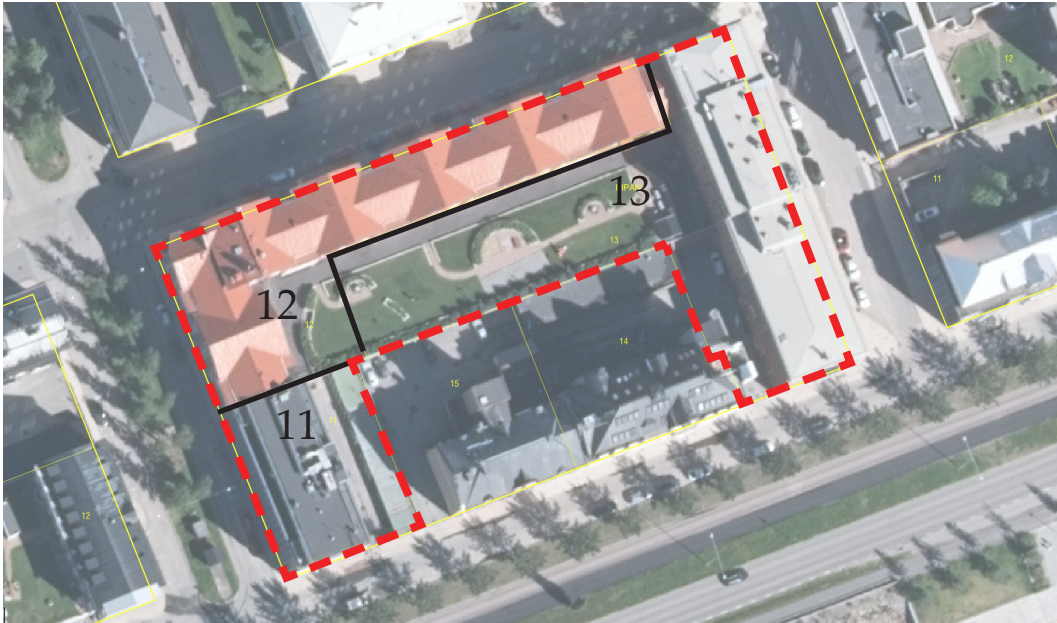
Planområdet är beläget i Luleå centrum. Planområdet har en areal om cirka 5 347 m² och avgränsas i söder av Varvsgatan, i norr av Sandviksgatan, i öster av Nygatan och i väster av Kyrkogatan.



Översiktskarta, planområdet markeras ungefärligt med rött.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Ripan 11, 12 och 13 som alla är i privat ägo.



Fastighetskarta, planområdet markeras ungefärligt med rött.

Planprocessen

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Ett standardförfarande används då detaljplanen bedöms förenlig med kommunens översiktsplan, inte antas vara av betydande intresse för allmänheten samt bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Samråd. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Samrådsredogörelse. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant. Samrådsredogörelsen ingår inte formellt i processen, men bedöms öka tydligheten inför granskningen.

Underrättelse och granskning. Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas under 3 veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Granskningsutlåtande. Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

Antagande. Detaljplanen antas av beslutande nämnd.

Laga kraft. Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov kan därefter ges.

Standardförfarande



Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött).

Tidplan

Preliminär tidplan för framtagande av detaljplanen:

- Planuppdrag 2020-06-16
- Samråd kvartal 1, 2022
- Granskning kvartal 1, 2022
- Antagande kvartal 2, 2022
- Laga kraft kvartal 2, 2022

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Plankartan och planbestämmelserna är juridiskt bindande. Planbeskrivningen utgör komplement till plankartan och planbestämmelserna, men saknar egen rättsverkan.

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse (efter genomfört samråd)
- Granskningsutlåtande (efter genomförd granskning)

Utredningar

Utredningar som tagits fram i samband med planprocessen och finns tillgängliga på kommunens hemsida under framtagandet av detaljplanen men inte biläggs.

- *Ripan i Luleå – Ansökan om kulturminnesskydd av graffitimålning*, Luleå 2018-10-15.
- *Rapport, provtagning inomhusluft, kvarteret Ripan Luleå*, Tyréns AB, 2019-11-08.
- *PM parkering detaljplan Ripan, dagens parkeringar och behov*, Luleå 2020-04-14 reviderad 2022-01-18.
- *Fördjupad kulturvärdesinventering – Kvarteret Ripan Luleå*, Tyréns AB 2019-04-25.
- *Skuggstudie - A och D arkitekter* 2021-09-17 reviderad 2021-11-01

Tidigare ställningstaganden

Planer

Översiktsplan

Just nu pågår ett arbete med att ta fram en ny, kommunomfattande översiktsplan för Luleå kommun vilken beräknas tas upp för politiskt beslut under 2021.

Då den nya översiktsplanen ännu inte är antagen är det översiktsplanen Program till Vision Luleå 2050, antagen 2013, som fortfarande gäller.

I Luleå kommuns översiktsplan Vision Luleå 2050, antagen 2013, framgår att kvarteret Ripan ligger inom zon för förtätning. I Översiktsplanen står också att kulturmiljövärden som bedöms som mycket höga ska prioriteras och ges utrymme att utvecklas. Översiktsplanen trycker på att ny bebyggelse ska samspela med den omgivande bebyggelsens skala och struktur.

Planförslaget bedöms förenligt med intentionerna i utvecklingsplanen för centrum.

Fördjupad översiktsplan

En fördjupning av översiktsplanen för centrum (Utvecklingsplan Centrum) är under framtagande. Utvecklingsplanen ställdes ut för samråd under 2019 och för granskning under sommaren 2021. Ambitionen är att planen ska resultera i:

- Nya bostäder och arbetsplatser
- Ett levande stadsliv och en mötesplats för alla
- En hållbar livsstil och ett hållbart resande

Luleå förändras ständigt. Staden växer och många vill bo och jobba mitt i centrum. Centrum ska vara en trygg och hållbar stadskärna med fler arbetsplatser, mötesplatser och bostäder, med levande handel, kultur och grönska. Planen vägleder och pekar ut en riktning för hur Centrum ska utvecklas under de kommande 20 åren. Ett Centrum att vara stolt över och trivas i.

Planförslaget bedöms förenligt med intentionerna i utvecklingsplanen för centrum.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

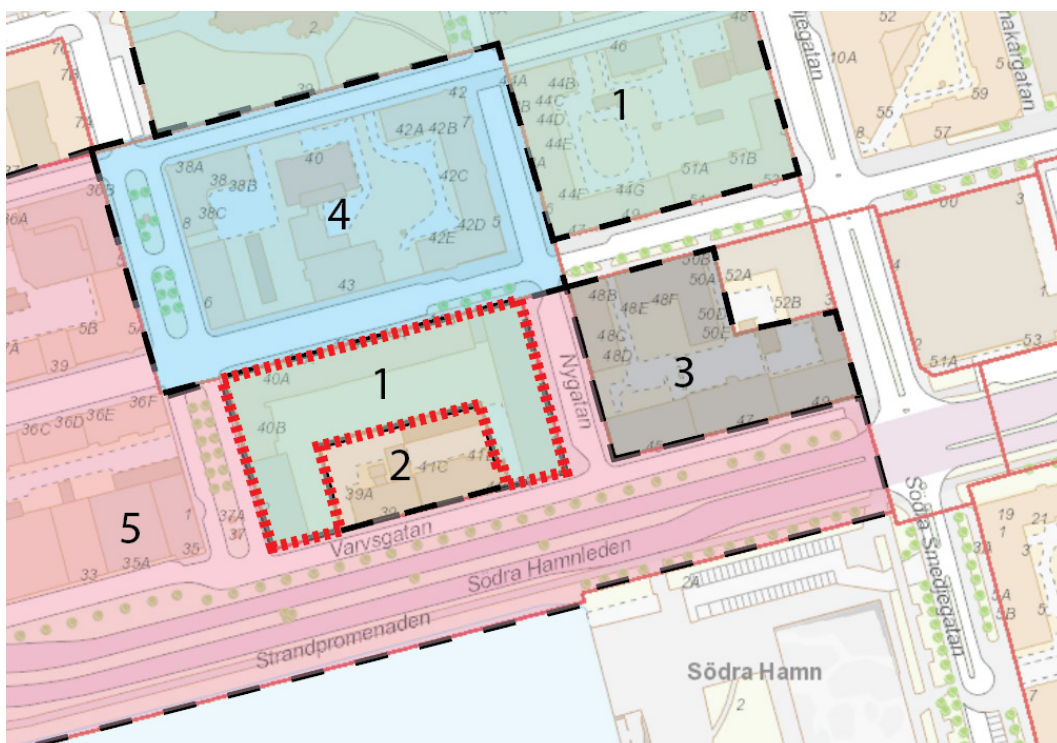
Planområdet är sedan tidigare detaljplanlagt och gällande plan (*Förslag till ändring i stadsplan för Luleå stad beträffande kvarteren Hönan, Kyrkplanen, Ibsen m. fl, 1942*) reglerar att marken inom planområdet får användas för bostadsändamål i slutet byggnadssätt. Byggnadshöjden regleras till högst fyra våningar.

Ripan 11 utgörs av 5 våningar och en sjätte våning i halvplan som idag innehåller kontor (strider mot gällande detaljplan vad gäller höjd och användning).

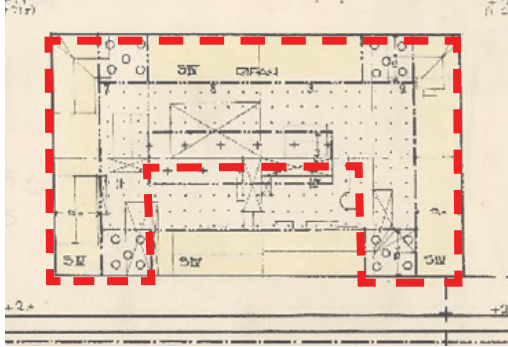
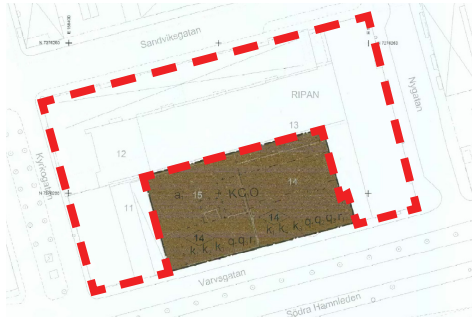
Ripan 12 utgörs av 5 våningar som innehåller bostäder (strider mot gällande detaljplan vad gäller höjd).


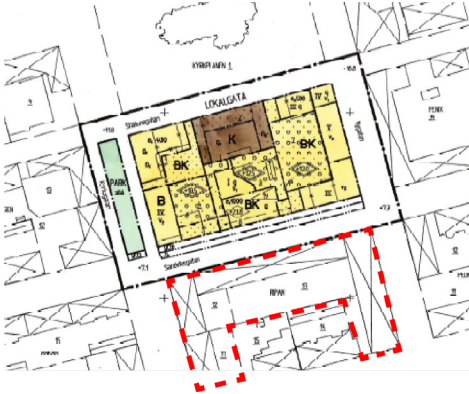
Ripan 13 utgörs av 4 våningar mot Sandviksgatan och 5 våningar mot Varvsgatan, hela byggnaden innehåller kontor (strider mot gällande detaljplan vad gäller användning).

Planområdet omges av detaljplaner enligt nedan. Gällande detaljplan (nummer 1 på kartan nedan) kommer delvis att ersättas i och med att aktuell detaljplan vinner laga kraft. Planområdet omfattas inte av några områdesbestämmelser. I följande tabell beskrivs gällande detaljplaner i området.



Utdrag ur gällande detaljplaner. Planområdet markeras med röd streckad linjer.

Nr	Aktbeteckning	Namn	Laga kraft
1	25-LUL -A058	<p>Förslag till ändring i stadsplan för Luleå stad (Nr A058).</p> <p>Planen reglerar bostadsändamål i slutet byggnadssätt. Höjden på bebyggelsen regleras till högst 4 våningar.</p> <p><i>Detaljplanen berörs av ny detaljplan och kommer delvis att upphävas.</i></p>  <p>Utdrag plankarta, aktuellt planområde markeras med rött.</p>	1945-01-26
2	2580- P2020/15	<p>Detaljplan för del av Centrum Ripan 14 och 15.</p> <p>Planen reglerar kvartersmark [C₁] centrum endast i markplan, [K] kontor och [O] tillfällig vistelse med en högsta byggnadshöjd på 14 meter. Planen reglerar även olika skyddsbestämmelser med syftet att bevara kulturvärden.</p> <p>Genomförandetid 10 år.</p> <p><i>Detaljplanen ligger i anslutning till, men berörs inte av ny detaljplan.</i></p>  <p>Utdrag plankarta, aktuellt planområde markeras med rött.</p>	2020-10-29

Plannr	Aktbeteckning	Namn	Laga kraft
3	PL020	<p>Detaljplan för KV PELIKANEN LULEÅ</p> <p>Planen reglerar för kvartersmark, [B] bostäder och [K] kontor, med en högsta byggnadshöjd på 21,7 meter över nollplanet.</p> <p><i>Detaljplanen ligger i anslutning till, men berörs inte av ny detaljplan.</i></p>  <p>Utdrag plankarta, aktuellt planområde markeras med rött.</p>	1989-03-13
4	PL053	<p>Detaljplan för Kv JÄRPEN</p> <p>Planen reglerar för allmän plats [LOKALGATA] och [PARK]. För kvartersmark reglerar planen [B] bostäder och [K] kontor, med en högsta byggnadshöjd på 23,8 meter över nollplanet.</p> <p><i>Detaljplanen ligger i anslutning till, men berörs inte av ny detaljplan.</i></p>  <p>Utdrag plankarta, aktuellt planområde markeras med rött.</p>	1990-04-26

Plan nr	Aktbeteckning	Namn	Laga kraft
5	A373	<p>Stadsplan för VARVSLEDEN-PRÄSGATAN-DEL AV HERTSÖVÄGEN MM.</p> <p>Planen reglerar i anslutning till planområdet för allmänplats [GATA eller TORG], [PARK eller PLANTERING]. Planen reglerar i anslutning till planområdet för kvartersmark, [B] område för bostadsändamål, [BS] område för bostadsändamål för sammanbyggda hus och [HS] område för handelsändamål. Specialområde regleras för [Es] område för transformation, [Th] hamnändamål och [V] vattenområde. Våningshöjden regleras till högst 22,8 meter från grundkartans nollplan med max 6 våningar.</p> <p><i>Detaljplanen berörs av ny detaljplan och kommer delvis att upphävas.</i></p>  <p>Utdrag plankarta, aktuellt planområde markeras med rött.</p>	1977-02-28

Kommunala beslut i övrigt

Planuppdrag

Kommunstyrelsen arbetsutskott beslutade 2020-09-28 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för fastigheterna Ripan 11, 12, och 13.

2018-08-13 beslutades om planuppdrag för kvarteret Ripan. Syftet med planen var bland annat att, genom planbestämmelser, säkerställa bevarande av arkitektur- och kulthistoriskt värdefulla byggnader och miljöer inom planområdet. Avsikten var också att möjliggöra för en påbyggnad på del av Ripan 13 för ytterligare kontorsplatser. Inom denna planprocess togs hela kvarteret Ripan med. Då påbyggnad av Ripan 13 innebär en större förändring beslutades dock att en separat planprocess skulle inledas för Ripan 11, 12 och 13.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för *totalförsvaret* (särskilt behov av hinderfrihet och stoppområde höga objekt) enligt 3 kap. 9 § miljöbalken. Planområdet berörs även av riksintresset för *rörligt friluftsliv* enligt 4 kap. 2 § (Norrbottens kust och skärgård som innebär att natur och kulturvärden i sin helhet är av riksintresse och av betydande för turism och friluftsliv).

Planens eventuella inverkan på riksintressena beskrivs närmare i avsnittet *Konsekvenser, Riksintressen*.

Rennäring

Planområdet ligger inom Gällivare samebys vinterland men Luleå stad är inte utpekad som någon viktig del i samebyns betesland eller som något strategiskt område.

Då planförslaget möjliggör utbyggnad av befintlig bebyggelse inom Luleå stad påverkas inte rennärigen.

Strandskydd

Del av planområdet ligger inom det generella strandskyddet om 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet regleras i miljöbalkens 7:e kapitel och syftet är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur och växtliv på land och vatten.



Strandskyddat område (100 meter) inom skrafferat område. Planområdet markeras ungefärligt med rött.

När en detaljplan ersätts eller upphävs återinträder strandskyddet. Kommunen kan upphäva strandskyddet i en detaljplan om det finns särskilda skäl för det samt om intresset av detaljplanen väger tyngre än strandskyddets syfte.

Två förutsättningar ska vara uppfyllda för att dispens ska kunna ges från någon av de åtgärder som är förbjudna i strandskyddsområde enligt 7 kap 15 § miljöbalken:

1. Det ska finnas så kallade särskilda skäl enligt 7 kap 18 c §/18 d § miljöbalken

2. Syftet med strandskyddet påverkas inte, det vill säga djur- och växtlivet påverkas inte på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden försämras inte.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet beaktas detta endast om aktuellt område avser mark som:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,

3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,

4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller

6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

eller om:

7. en byggnad, anläggning, verksamhet eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. En översiktsplan ska ge vägledning vid bedömningen om en plats ligger inom ett område som är lämpligt för utvecklingen av landsbygden, så kallat "LIS-område".

Vid ett beslut om att ge dispens, eller att upphäva strandskyddet, ska alltid en fri passage lämnas mellan tomtplatsen och stranden. Detta gäller inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion (7 kap 18 f § miljöbalken). Ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet ska därmed inte omfatta den fria passagen. Att fri passage lämnas är inte ett skäl att ge dispens.

Strandskyddet upphävs inom planområdet med en generell bestämmelse och som särskilt skäl för upphävandet åberopas (enligt 7 kap 18 c § miljöbalken) skäl 1: mark som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Strandskyddets syfte bedöms inte påverkas på ett oacceptabelt sätt på grund av att strandskyddet upphävs inom planområdet. Detta då planområdet sedan tidigare är bebyggt. Den exploatering som planförslaget möjliggör innebär ingen ytterligare påverkan.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675). Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till gällande miljökvalitetsnormer.

Ingen vattenförekomst som är utpekad som fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6) finns eller berörs av aktuell utveckling. Luleå kommun omfattas inte av den framtagna miljökvalitetsnormen avseende omgivningsbuller. Planområdet omfattas av miljökvalitetsnormer för luftkvalitet och vattenkvalitet. Aktuellt planförslag bedöms inte påverka MKN för utomhusluft då den marginella ökning av trafik som planförslaget bedöms medföra inte är av sådan omfattning att påverkan förväntas ske.

Miljökvalitetsnormer för vatten och planens eventuella inverkan på dem beskrivs närmare i avsnittet *Konsekvenser, Miljökvalitetsnormer*.

Mellankommunala förhållanden

Inga frågor av mellankommunal karaktär har aktualiserats i arbetet med detaljplanen.

Bedömning av betydande miljöpåverkan

Kommunen ska enligt 6 kap. 5 § miljöbalken undersöka om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Enligt 6 kap. 6 § miljöbalken ska undersökningen identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Samråd gällande undersökning om betydande miljöpåverkan ska hållas med länsstyrelsen enligt 6 kap. 6 § 2p och 10 § miljöbalken.

Kommunens bedömning

I kommunens undersökning (2020-12-02) sammanfattas följande: Detaljplanen medger inte verksamheter eller åtgärder som kräver skydd eller tillstånd enligt miljöbalken. Inom kvarteret Ripan finns bebyggelse som är utpekad som kulturhistoriskt intressant och särskilt kulturhistoriskt intressant. Kulturmiljön berör inte planområdet (fastigheterna Ripan 11-13) men kvarteret som helhet varför hänsyn ska tas i detaljplanen. Den föreslagna markanvändningen i förslag till detaljplan bedöms inte heller medverka till att någon miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken överskrids. Genomförandet av detaljplanen antas inte medföra någon betydande miljöpåverkan och kommunen har därför beslutat att ingen miljöbedömning görs för planen och ingen miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

Förutsättningar och förändringar

I detta avsnitt redovisas samlat under varje rubrik detaljplanens förutsättningar följt av förändringar och tänkbara konsekvenser.

Bebyggelse

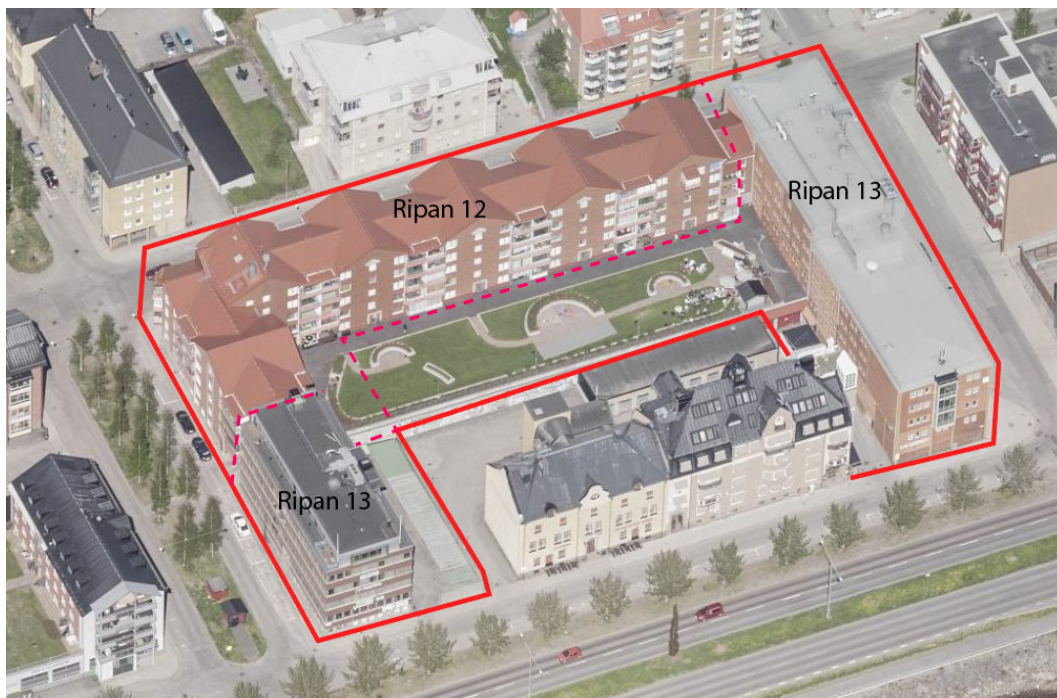
Kvarteret är i huvudsak bebyggt. Bebyggelsen är mellan tre och fem våningar och är generellt uppförd i gatuliv med ett slutet byggnadsnät. Längst Varvsgatan och mot vattnet är bebyggelsen något öppnare, vilket skapar in och utblickar mellan gatan och innergården. På innergården, över parkeringshuset har Ripan 12 sin uteplats. Befintlig bebyggelse utgörs av byggnader och byggnadstyper från en lång tidsperiod.

Ripan 11 utgörs av 5 våningar och en sjätte våning i halvplan. Huset är av lemellhustyp i betong från 60-talet.

Ripan 12 utgörs av 5 våningar och är uppfört under 1980-talet. Ripan 13 och 12 är sammanbyggda.

Ripan 13 utgörs av 4 våningar mot Sandviksgatan och 5 våningar mot Varvsgatan. Byggnaden är av lamellhus och i tegel med stark karaktär och färgsättning från 1970-talet.

Läs mer om varje byggnad under rubriken *Kulturhistorisk värdefull miljö* där varje byggnad beskrivs var för sig.



Planområdet (fastigheterna Ripan 11, 12 och 13 markeras ungefärligt med rött. Flygfoto tagit från söder).

Planförslag

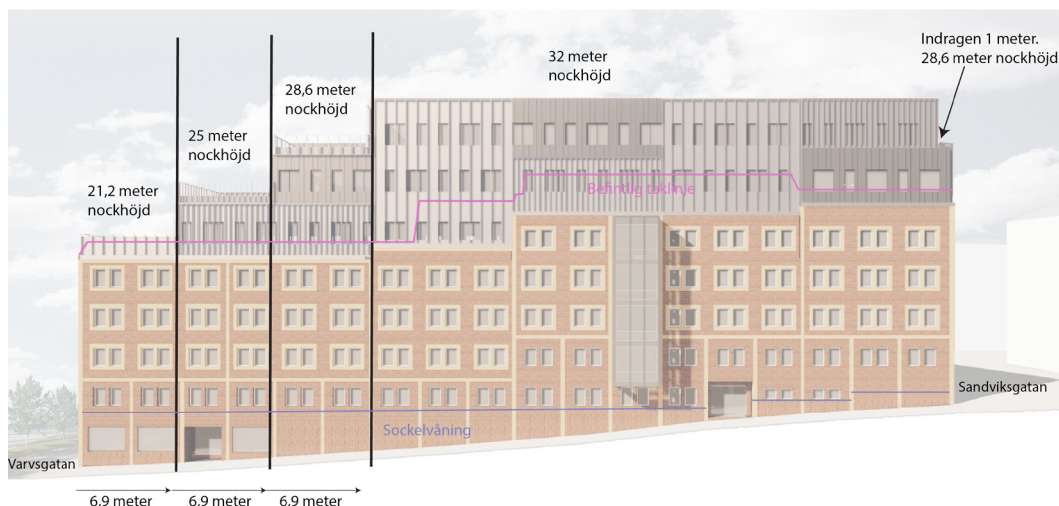
Detaljplanen möjliggör och bekräftar pågående markanvändning bostäder [B] inom Ripan 12. För övriga fastigheter inom planområdet bekräftas och möjliggörs användningarna kontor [K] och centrum endast i markplan [C₁].

Byggrätterna inom planområdet regleras genom mark som inte får förses med byggnadsverk (prickad mark i plankartan) samt mark som endast får förses med komplementbyggnad (korsmark). Prickad mark i plankartan reglerar att huvudbyggnaderna inom respektive fastighet kommer att ha samma utbredning (byggnadsarea) som idag. Med hänsyn till kulturmiljövärden tillåts ingen ytterligare byggnadsarea utöver komplementbyggnader inom planområdet. Mark som avses för underjordiskt garage (kryssad mark i plankartan) tillsammans med mark som får byggas över med planterbart bjälklag [n₁] är möjligt på innergården där komplement till friytan även får uppföras [f₇]. Med komplement till friyta avses gemensamma ändamål som exempelvis mindre byggnader så som lusthus, räcken, grillplats, lekutrustning, paviljonger och cykelskjul. Korsmarken i östra delen av fastigheten Ripan 11 möjliggör uppförande av exempelvis parkeringsgarage/carport med en byggnadshöjd på 3 meter, likt befintligt garage.

För Ripan 11 och 12 följer reglerad högsta byggnadshöjd dagens, vilket är 17 meter.

För Ripan 13 regleras en högre byggnadshöjd för att möjliggöra en påbyggnation av kontorslokaler. Avvägningar har gjorts och även om byggnaden ingår i den karaktäristiska fronten mot vattnet, där höjden mot Varvsgatan är viktig samt att byggnaden har ett tidstypiskt utseende bedöms en påbyggnad vara möjlig. Det krävs dock att påbyggnaden dras in från Varvsgatan och vattnet samt att den volym som befintlig byggnad har tydligt ska vara läsbar genom att befintlig takfotsmarkering/sarg bibehålls och att utformning av fasad får behålla sin uppbyggnad av fält och rytmik.

Närmst vattnet ungefär 6,9 meter in från Varvsgatan regleras högsta tillåtna nockhöjd över nollplan (RH 2000) till +21,2 meter vilket är detsamma som befintlig nockhöjd. Detta innebär att höjden närmast vattnet inte förändras. Avsikten är att påbyggnaden kan trappas upp mot Sandviksgatan i tre nivåer. Det är viktigt att linjerna från befintlig byggnad följs när påbyggnad sker. Därför regleras nockhöjden till +25 meter (RH 2000) efter vidare 6,9 meter och därefter +28,6 meter (RH 2000) efter ytterligare 6,9 meter. Efter det medges en nockhöjd över nollplan till +32 meter (RH2000). Planen reglerar även att byggnadsdel närmst Sandviksgatan ska vara indragen minst 1 meter med en nockhöjd på +28,6 meter (RH 2000). Detta för att byggnaden inte ska dominera över andra byggnader samt att befintlig byggnads karaktärsdrag värnas.



Viktigt att linjerna följs likt befintligt i och med påbyggnad.

Inget fläktrum tillåts ovan reglerad nockhöjd [f₁]. Däremot medges såväl master som skorsten och fläkthuvor samt terrass inkl. räcke ovan reglerad nockhöjd.

Genom att komplettera reglerad trappning av höjder med ytterligare utformningsbestämmelser tillåts påbyggnaden inte dominera över omkringliggande bebyggelse, oavsett om man står nära eller på längre avstånd från platsen. Utformningsbestämmelserna syftar också till att säkerställa att den befintliga byggnadens karaktärsdrag värnas.

[f₂] För att synliggöra skillnaden mellan gammalt och nytt regleras att mötet mellan befintlig byggnad och påbyggnad ska vara tydligt markerad och skiljas åt vad gäller kulör och material.

[f₃] För att undvika att påbyggnaden upplevs som att den tynger ned byggnaden så regleras att tak och påbyggnadens fasad ska vara i ljus plåt. För att inte intrycket ska bli för massivt bör inte stora ytor med helt slät plåt användas utan indelningar och olika profileringar kan användas för att dela upp och ge påbyggnaden riktningar.

[f₄] Detaljplanen reglerar att fasad ska vara i tegel i olika kulör som är indelat i fält. Befintlig fasad på Ripan 13 uppges vara i dåligt skick och behovet att byta eller åtgärda detta är sannolikt.

[f₅] Byggnadens sockelväning ska vara tydligt markerad exempelvis med avvikande kulör eller materialbehandling.

[f₆] Befintlig byggnad har ett burspråk som sticker ut över trottoaren på Nygatan. Detaljplanen reglerar att över allmän plats ska utskjutande byggnadsdelar ha en fri höjd från marknivå på minst 3 meter.



Illustration. Vy från Nygatan mot Ripan 13 med påbyggnad i grått och befintlig fasad © a och d arkitektkontor



Illustration. Vy från Nygatan mot Ripan 13 med påbyggnad och möjlig ny fasad © a och d arkitektkontor

Friytor

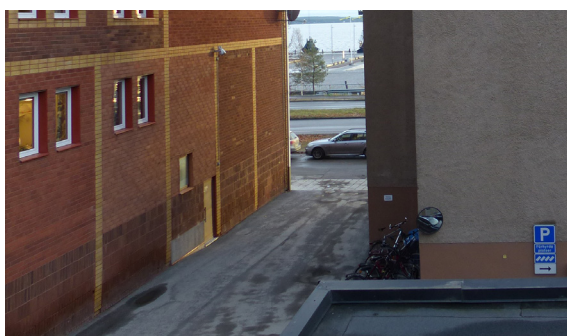
Tillgång till friyta för boende på Ripan 12 finns på innergården (inom fastigheten Ripan 13), servitut (Akt: 25-F1980-1227.1) säkerställer detta. Friytan bedöms klara bullernivåer under de värden som anges i förordning (2015:216) om trafikbuller. Gemensam gårdsyta för de boende inom kvarteret kvarstår genom servitutet, här får boenden yta för lek och umgänge. Inom friytan möjliggör planen att kompletment för denna kan uppföras om det är för ett gemensamt ändamål [n₁].

Angöring

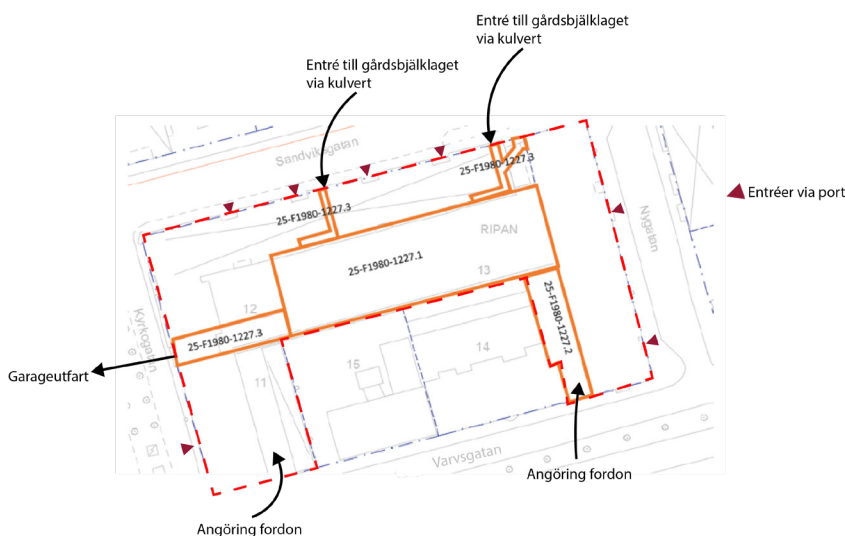
Entréer via port för gående till byggnader inom planområdet finns på Sandviksgatan, Kyrkogatan och Nygatan. Entréer till gårdsbjälklaget finns på två ställen från Sandviksgatan via kulvert igenom byggnaden på Ripan 12. Dessa är skyddade genom servitut (25-F1980-1277.3). Utfart från garaget sker ut till Kyrkogatan igenom huskroppen på Ripan 12. Även denna är skyddad genom servitut (25-F1980-1277.3). Infart för fordon sker via Varvsgatan där den östra infarten är skyddad genom servitut (25-F1980-1227.2). Genomförande av detaljplanen innebär inga förändringar av angöringarna. Angöringsvägarna regleras ej i detaljplan men gäller ändå och tydliggörs i grundkartan.



T.V: Entré via port från Kyrkogatan. T.H: Entré till gårdsbjälklaget från Sandviksgatan via kulvert, skyddad genom servitut 25-F1980-1277.3.



Angöring för fordon via Varvsgatan, skyddad genom servitut 25-F1980-1227.2.



Angöringskarta med rättigheter. Planområdet markeras ungefärligt med rött.

Stadsbild

Enligt den kulturvärdesinventering som är utförd i samband med planläggningen (*Fördjupad kulturvärdesinventering Tyréns AB 2019-04-25*) är bebyggelsekaraktären längs hela Varvsgatan/Södra Hamnleden viktig att bevara då byggnaderna bildar en tydlig front mot vattnet och vittnar om den betydelse som hamnen har haft. Bebyggelsen är relativt homogen dock med vissa skillnader i slutenhet, ålder och byggnadshöjd. Bebyggelsen och fronten mot vattnet har ett allmänt upplevelsevärde men även ett arkitektoniskt och historiskt värde som speglar ett traditionellt sätt att bygga mot kaj.

Möjlig påbyggnad av Ripan 13 innebär en förtätning som överlag bedöms vara positiv för kvarteret och för staden som helhet även om tillåten höjd avviker från skalan längs med Sandviksgatan och Nygatan. Genom att reglera påbyggnaden i tre nivåer upp mot Sandviksgatan bedöms siluetten mot vattnet bevaras och byggnaden upplevs inte lika dominant. Trappningen av höjderna syftar också till att säkerställa den befintliga byggnadens karaktärsdrag värnas. Detta bidrar i sin tur till att stadsbilden för kvarteret fortsatt kommer vara karakteristiskt vad gäller ett arkitektoniskt och historiskt värde som speglar ett traditionellt sätt att bygga mot kaj.



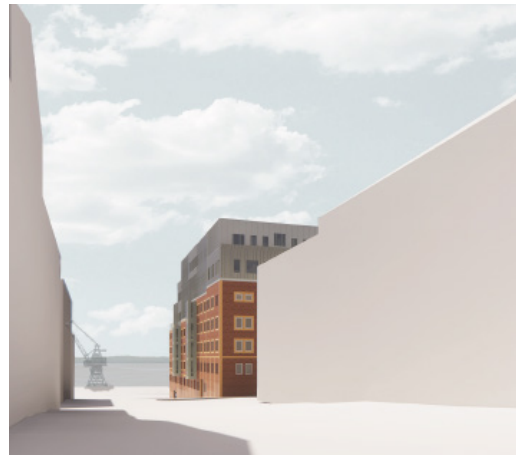
Befintlig siluett mot kvarteret.



Ny siluett mot kvarteret.



T.V: Befintlig vy från Södra hamnplan. T.H: Med påbyggnad på Ripan 13 och ny fasad



T.V: Befintlig vy från Nygatan mot söder. T.H: Med påbyggnad på Ripan 13



T.V: Befintlig vy från Sandviksgatan mot väster. T.H: Med påbyggnad på Ripan 13

Kulturmiljöhistorisk värdefull miljö

Historik

Planområdet ligger i Södra hamn i Luleå centrum. I början av 1900-talet påbörjades byggnation av Södra hamnspåret som stod färdigt 1904 tillsammans med hamnpiren och Långkajen. Södra hamn växte och på 1940-talet började djuphamnen att byggas. Två stora hamnkranar uppfördes 1950. Hamnen hade stor betydelse för staden och kom att användas både för småbåts- gods- och passagerartrafik. Hamnbassängen där småbåtarna låg fylldes igen på 1950-talet och småbåtshamnen flyttade då till sin nuvarande plats. 1985 var det sista år som djuphamnen och dess kranar kom att användas. Luleå hamnkran, som tidigare var en av de två tvillingkranarna, står idag ensam kvar och är ett utpekat byggnadsminne.

Planområdet ligger inom fornlämningsområde Nederluleå 233:1. Området inventerades 1987, inga iakttagelser efter lämningar gjordes vid inventeringstillfället. Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas. Fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen (SFS 1988:950).

Kulturvärdesinventering

I samband med planläggning har en Fördjupad kulturvärdesinventering utförts för kvarteret Ripan i Luleå (*Fördjupad kulturvärdesinventering Tyréns AB 2019-04-25*) genomförts. Syftet med denna är att utifrån kommunens översiktliga inventering av bebyggelse i centrum se om och hur kulturhistoriska intressanta värden och karaktärsdrag kan tillvaratas i detaljplanebestämmelser och/eller planutformning. Syftet är även att bedöma vilka förändringar bebyggelser och miljöer kan tåla utan att de kulturhistoriska värdena går förlorad. Utredningen fungerar som en vägledning och komplement till planbeskrivningen vid exempelvis bygglovs-hantering.

Bedömning av kommande utformning inom aktuellt planområde måste ske i bygglovsskedet och anpassning ska ske enligt bedömning och med stöd av gällande lagstiftning. I PBL (plan- och bygglagen) regleras bland annat att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2 kap. 6 § PBL, 8 kap. 9 §, 14 § och 17 § PBL).

Plan och bygglag 2 kap 6 § - Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan [...].

Plan och bygglag 8 kap 14 § - [...] Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Plan och bygglag 8 kap 17 § - Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Vid bygglovsskedet bör kommunen ta hjälp av någon med byggnadsantikvarisk kompetens som medverkar i utformningen. Detta har observerats på plankartan.

Ripan 11

På fastigheten Ripan 11 står idag en kontorsbyggnad i fem våningar med en sjätte våning i halvplan uppförd i fastighetsgräns mot Kyrkogatan. Byggnaden är uppförd under 1960-talet och har fasad i tegel, fönster i band med aluminiumfoder och platt tak med täckning av plåt. Dörrarna är av brun aluminium och förrådsdörrarna är i plåt. Byggnaden är hopbyggd med bostadsbyggnaden på fastigheten Ripan 12.

Byggnaden inom Ripan 11 har enligt kulturvärdesinventering ett arkitektoniskt och arkitekturhistoriskt värde då den har mycket tidstypiska bevarade detaljer som den tydliga indelningen i fönsterband och gedigna material. Byggnaden har ett allmänt upplevelsevärde på grund av att den är en del av fronten mot vattnet vilket gör att den har svårt att tåla ändringar. Volymen och fasaderna och dess detaljer bör inte förändras eller byggas ut. Inga nya tillskott i form av skärmtak och balkonger bör tillkomma. Inga byggnationer annat än markanläggningar bör tillåtas mellan byggnaden och vattnet och i Kyrkogatans gröna stråk.

Detaljplanen möjliggör inga byggnationer mellan Ripan 11 och vattnet, någon ytterligare bygggrätt mot Kyrkogatan medges inte heller. Några särskilda varsamhetsbestämmelser i detaljplanen bedöms inte krävas då frågorna hanteras utifrån generella varsamhetskrav.



T.V: Ripan 11, bild tagen från Varvsgatan. T.H: Fasad på Ripan 11 Foto: Tyréns AB.

Ripan 12

Bostadsbyggnaden på fastigheten Ripan 12 är uppförd i fem våningar i fastighetsgräns mot Kyrkogatan och Sandviksgatan. Byggnaden är uppförd under 1980-90-tal och har fasad i rött tegel och byggnaden har bandtäckt sadeltak, dörrar i aluminium och fönster i olika storlek och indelning med poster och spröjs. Fastigheten har en kringbyggd innergård med gräs, buskar och träd. Balkonger mot innergården är inglasade. Byggnaden är ihop byggd med kontorsbyggnaden på fastigheten Ripan 13. Byggnaden på Ripan 12 har ett värde som en del i en homogen stadsbild med olika tidskikt.

Några särskilda varsamhetsbestämmelser i detaljplanen bedöms inte krävas då frågorna hanteras utifrån generella varsamhetskrav.



T.V: Ripan 12, bild tagen från Sandviksgatan. T.H: Balkonger på Ripan 12. Foto: Tyrens AB.

Ripan 13

Kontorsbyggnaden på fastigheten Ripan 13 är uppförd i fastighetsgräns med fyra våningar mot Sandviksgatan och fem våningar mot Varvsgatan. Byggnaden är uppförd i början av 1980-talet och har fasad klädd i tegel i olika kulörer indelat i fält, fönstren är enlufts-fönster i samma storlek med mindre variationer, dörrarna har olika utformning beroende på läge och funktion. Taket är platt med en sarg i plåt. Fasaden mot gatan är i dåligt skick.

Byggnaden representerar postmodernismen och har ett arkitekturhistoriskt värde med tidstypiska bevarade detaljer och den tydliga indelningen i fält. På grund av sin solitära uppbyggnad tål inte huset exteriöra förändringar. Byggnaden är en del av fronten mot vattnet och har ett allmänt upplevelsevärde i en hamnstad samt ett arkitektoniskt och historiskt värde som speglar ett traditionellt sätt att bygga mot kaj.



T.V. Ripan 13, bild tagen från Varvsgatan. T.H: Ripan 13, bild tagen från Sandviksgatan. Foto: Tyrens AB



Fasad och fönster på Ripan 13. Foto: Tyrens AB

För Ripan 13 möjliggörs en högre byggnadshöjd för att göra en påbyggnation av kontorslokaler genomförbar. Det krävs dock att påbyggnaden dras in från Varvsgatan och vattnet samt att den volym som befintlig byggnad har tydligt ska vara läsbar genom att befintlig takfotsmarkering/sarg bibehålls. Fasader bör gestaltas med fält och rytmik som bidrar till upplevelsen av husets skala samtidigt som detaljering i fasaden visar hänsyn till intilliggande kulturhistoriska byggnader och husets betydelsefulla placering vid stadens vattenfront. Av den anledningen regleras fyra olika nockhöjder för att skapa en trappning från vattnet och upp mot Sandviksgatan. Genom att komplettera reglerad trappning av höjder med ytterligare utformningsbestämmelser tillåts påbyggnad inte dominera över omkringliggande bebyggelse, oavsett om man står nära eller på längre avstånd från platsen. Utformningsbestämmelserna syftar också till att säkerställa att den befintliga byggnadens karaktärsdrag värnas.

[f₂] För att synliggöra skillnaden mellan gammalt och nytt regleras att mötet mellan befintlig byggnad och påbyggnad ska vara tydligt markerad och skiljas åt vad gäller kulör och material.

[f₃] För att undvika att påbyggnaden upplevs som att den tynger ned byggnaden så regleras att tak och påbyggnadens fasad ska vara i ljus plåt. För att inte intrycket ska bli för massivt bör inte stora ytor med helt slät plåt användas utan indelningar och olika profileringar kan användas för att dela upp och ge påbyggnaden riktningar.

[f₄] Detaljplanen reglerar att fasad ska vara i tegel i olika kulörer som är indelat i fält. Befintlig fasad på Ripan 13 uppges vara i dåligt skick och behovet att byta eller åtgärda detta är sannolikt.

[f₅] Byggnadens sockelvåning ska vara tydligt markerad exempelvis med avvikande kulör eller materialbehandling.

[f₆] Befintlig byggnad har ett burspråk som sticker ut över trottoaren på Nygatan. Detaljplanen reglerar att över allmän plats ska utskjutande byggnadsdelar ha en fri höjd från marknivå på minst 3 meter.

Detaljplanen möjliggör inga byggnationer mellan Ripan 13 och vattnet, någon ytterligare byggrätt mot Nygatan/Sandviksgatan medges inte heller. Några särskilda varsamhetsbestämmelser i detaljplanen bedöms inte krävas då frågorna hanteras utifrån generella varsamhetskrav.

Graffitimålningar

Inom planområdet finns graffitimålningar på del av baksidan av ett garage/carport (Ripan 11) och del av garaget där innergården finns (Ripan 13).

Graffitimålningarna skapades av målare mellan åren 1987 och 1989. Enligt Norrbottens museum är flertalet av målningarna utförda på uppdrag av IOGT-NTO som vid tillfället bedrev verksamhet inom kvarteret. Graffitimålningarna bär på tidstypiska detaljer. Formspråket kan särskilt sammankopplas med två

olika stilar, den ena influerad av den första graffitivågen med utgångspunkt i New York och den andra influerad av franska graffitimålaren Bando. Det finns ett flertal figurer med kopplingar till musik, mode, film, serietidningar och tv från 1980-talet. Det finns inte många graffitimålningar från den här tiden bevarade



T.V: Graffiti på muren inom fastigheten 13. T.H: Graffiti på muren fastigheten Ripan 11. Foto: Tyréns AB

och målningarna kan betraktas som kultur- och konsthistoriskt intressanta, inte bara lokalt utan även nationellt.

I november 2019 beslutade Länsstyrelsen Norrbotten, med stöd av 3 kap 1 § kulturmiljölagen (1988:950), att inte byggnadsminnesförklara graffitimålningarna i kvarteret Ripan. Motivet som anges är att det inte ryms något skydd av de aktuella målningarna inom bestämmelserna om byggnadsminne i kulturmiljölagen.

Kommunen menar att graffitimålningarna inom Ripan har ett konst- och kulturhistoriskt värde som med fördel bevaras för framtiden så länge som möjligt. För att tillse det regleras utökad lovplikt i enlighet med PBL (2010:900) 4 kap 15 §. Den utökade lovplikten innebär att det krävs bygglov för att måla om muren där graffitimålningarna finns på Ripan 11 och 12. Om målningarna någon gång i framtiden inte längre bedöms vara bevarande värda på grund av exempelvis skador eller liknande så ger detaljplanen förutsättning för att de kan få målas över. Detta ska dock prövas av kommunen och om målningarna målas över utan bygglov finns risk för vite.

Naturmiljö

Planområdet har varit bebyggt sedan början av 1900-talet. Mark inom planområdet som inte är bebyggd är till största del hårdgjord och används som parkering. På fastigheten Ripan 13 finns ett bjälklag som delvis är planterat med gräs och enstaka buskar och träd. Planförslaget bedöms inte förändra naturmiljön inom planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i centrala Luleå där tillgängligheten till både offentlig och kommersiell service är god. Detaljplanen möjliggör att marken får användas för centrumverksamhet i markplan [C₁]. Detta för att tillvarata det centrala läget och

möjliggöra för mer liv och rörelse runt planområdet.

Trafik

Biltrafik

Planområdet är omgärdat av Sandviksgatan i norr, Varvsgatan i söder, Nygatan i väster och Kyrkogatan i öster. Tillgängligheten till planområdet för bilar är god.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelstråk löper norr om planområdet längs Sandviksgatan och söder om planområdet längs Södra hamnleden. På alla sidor runt kvarteret finns trottoarer. Tillgängligheten till planområdet för gång- och cykeltrafikanter bedöms vara god.

Kollektivtrafik

Huvudhållplatsen för kollektivtrafiken i Luleå, Smedjegatan, är belägen cirka 250 meter norr om planområdet.

Parkering

I samband med planläggning har ett PM om parkering tagits fram för kvarteret Ripan (*PM parkering- detaljplan Ripan, dagens parkeringar och behov, 2020*). Denna utredning syftar till att klargöra hur många parkeringsplatser som finns inom kvarteret idag samt en redogörelse för de kommande behoven för fler parkeringsplatser inom planområdet. Denna har tagits fram utifrån Luleås kommuns parkeringsnorm för zon 1.

Avsteg från gällande parkeringstal för bil kan vara möjligt till exempel om det aktuella området har en särskilt gynnsam lokalisering med avseende på möjligheten att gå, cykla eller åka kollektivt, om det finns en bilpool, uppvärmda cykelgarage eller en parkerings- och resepolicy som gynnar ett klimatsmart resande m.m.

Kvarteret Ripan är centralt beläget med närhet till både service och bra kollektivtrafik. Reduktion av parkeringsbehov enligt Luleå kommuns parkeringsnorm med 10 % bedöms därför vara motiverat.

Utanför planområdet på Varvsgatan, Nygatan, Sandviksgatan och Kyrkogatan finns idag gatuparkering. Totalt inom planområdet finns i dagsläget cirka 165 parkeringsplatser för bil. Det finns ingen uppgift om antalet befintliga cykelparkeringar inom kvarteret.

För Ripan 13, med en påbyggnad om cirka 1700 m² BTA med kontor, kan avsteg från gällande parkeringstal att vara angeläget. Fastighetsägaren har föreslagit åtgärder som sammantaget kan ge en reduktion på 25% vilket skulle innebära att parkeringsbehovet kan tillgodoses inom fastigheten. Fastighetsägaren ansvarar för att se till att åtgärder genomförs som kan reducera parkeringstalen i enlighet med kommunens anvisningar (*Grönt parkeringsköp 2017-05-15*).

Huvudprincipen i parkeringsnormen är att all parkering för boende och verksamheter ska ske inom den egna fastigheten.

Tabell: Sammanställning av befintliga parkeringar, behov enligt p-norm och motiverad reduktion på 10% samt behov efter utbyggnad av Ripan 13 med knappt 1700 m² BTA tillsammans med motiverad reduktion på 25%:

	Bef BTA	Befintliga p-platser för bil	Behov utifrån p-norm bilar och reduktion	Inkl. utökad-byggrätt bilar och reduktion	Differens behov efter genomförandet för bilar	Behov utifrån p-norm, för cykel:
Ripan 11 (kontor)	1860	28	25 (-10%, 28)		+3	22
Ripan 12 (bostäder)	7630	42, varav 15 hyrda	55 (-10%, 61)		-13	190
Ripan 13 (kontor)	6000	85, där-utöver 15 uthyrda	81 (-10%, 90)	87 (-25%, 115)	-2	92
Total		Befintliga bilparkeringar: 165	Totalt behov av p-platser: 167		Total differens av bilplatser-11	Totalt behov av cykelplatser: 304

Sammanfattning:

Beräkningarna ovan utgår från kommunen parkeringsnorm och Grönt parkeringsköp inom planområdet. Utifrån detta finns det i teorin ett underskott på 11 parkeringsplatser inom planområdet. För fastigheterna Ripan 11 och 12 innebär detaljplanen ingen förändring i byggrätt varför inga åtgärder genomförs.

En påbyggnad av Ripan 13 (som möjliggörs i detaljplanen) kommer att medföra ett underskott på 2 parkeringsplatser. Vid ett genomförande av detaljplanen planeras inte fler parkeringsplatser inom planområdet. Frågan bedöms kunna lösas genom översyn av befintliga parkeringsplatsers beläggning samt genom avtal med fastigheter kring planområdet.

Det exakta behovet ska redovisas vid bygglov enligt då gällande parkeringsnormer. Parkering och åtaganden gällande hållbart resande hanteras i avtal som upprättas mellan fastighetsägare och Luleå kommun.

Tillgänglighet

Att människor med olika typer av funktionsvariationer och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

Fastigheter avsedda för bebyggelse med tillhörande infarter och entréer ska enligt plan- och bygglagen vara användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta gäller om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt.

Boverkets byggregler (BBR) gäller för att säkerställa att en god tillgänglighet uppnås, både för omgivande mark och inom byggnaden. Tillgänglighetskraven regleras inte i planbestämmelserna utan följs upp i kommande bygglovsskede.

Byggnader och friytor inom fastigheten ska vara tillgängliga. Redan idag är entréer och friytor utförda utan stora nivåskillnader eller andra hinder. Parkeringsplatser finns i nära anslutning till bebyggelsen. Planområdet sluttar mot söder men tillgängligheten bedöms som god.

Markförhållanden

Geotekniska förhållanden

Inga geotekniska undersökningar har genomförts i arbetet med detaljplanen. Planområdet är redan bebyggt och grundläggningsförhållandena bedöms som goda.

Markradon

Enligt markradonkartering utförd 1987 har ingen berggrund med förhöjd radioaktivitet påträffats i Luleå centralort.

Förorenad mark

Väster om kvarteret Ripan har det bedrivits en kemtvättverksamhet. Hösten 2019 genomfördes provtagning av inomhusluften i byggnaderna på fastigheterna Ripan 11, och 12 för att undersöka om det finns spår av kemtvättskemikalier. De uppmätta föroreningshalterna bedöms inte medföra några negativa hälsoeffekter för boende eller verksamma på fastigheterna. Inga ytterligare åtgärds- eller undersökningsbehov bedöms föreligga för att kunna vistas i byggnaderna

Vattenförhållanden

Hydrologiska förhållanden

Närmsta ytvatten är Yttre Lulefjärden cirka 50 meter söderut. Marken är till största del hårdgjord. Planen medger endast påbyggnad varför den hårdgjorda ytan inte kommer öka.

Dagvatten

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till kommunalt vatten- och avloppsnät inklusive dagvattensystem. Detaljplanens genomförande innebär inte ytterligare belastning på dagvattensystemet då inga ytterligare ytor inom planområdet hårdgörs.

Hälsa och säkerhet

Planeringen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kap. 3§ miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, till exempel buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av bestämmelsen krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Aktuellt planförslag bedöms inte medföra några risker för hälsa och säkerhet.

Trafikbuller

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.
- 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Med utgångspunkt i mätningar av dagens trafik (2000, 2015, 2017), andel tung trafik, och högsta tillåtna hastighet på Sandviksgatan, Kyrkogatan, Nygatan och Södra hamnleden har beräkningar av bullernivåer vid fasader på byggnaderna inom planområdet genomförts. Ingen markant trafikökning är att vänta kring aktuella gator jämfört med dagens situation. Beräkningarna har utförts i programmet Trivector som följer Naturvårdsverkets rapport 4653 - "*Nordisk beräkningsmodell, reviderad 1996*" för vägtrafikbuller". Det är endast fastigheten Ripan 12 som används för bostadsändamål. Buller från trafiken på Sandviksgatan bedöms uppgå till cirka 58 dBA ekvivalent nivå och 77 dBA maximal nivå vid fasad mot Sandviksgatan på Ripan 12. Någon uteplats bör således inte anordnas mot Sandviksgatan. Däremot finns förutsättning att anordna uteplats inne på gården i bullerskyddat läge. Högsta bullernivåer inne på gården (från Södra hamnleden) beräknas till cirka 68 dBA maximal nivå, dvs under de bullernivåer för maximal ljudnivå som anges i förordning (2015:216) om trafikbuller. Sammantaget innebär det att inom områden med markanvändningen bostad uppnås god ljudnivå för boende. Detaljplanen möjliggör inte för fler bostäder än vad som redan finns i planområdet.

I *tabellen* redovisas beräknade bullernivåer vid fasad för samtliga fastigheter inom planområdet.

Fastighet	Ekvivalent nivå	Maximal nivå
Ripan 11	55 dBA	75dBA
Ripan 12	58 dBA	77dBA
Ripan 13	55dBA	77dBA

Risk för ras och skred

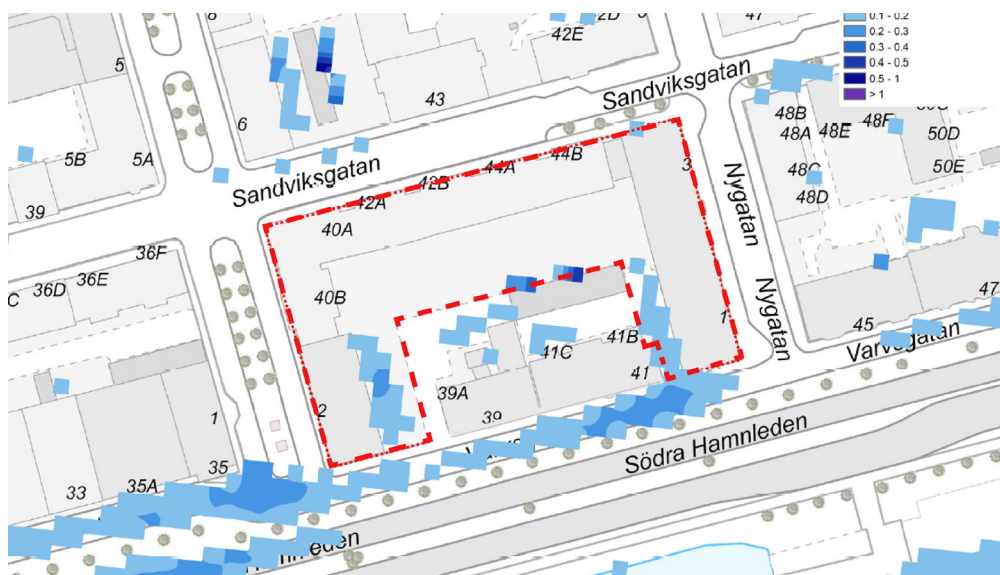
Marken inom planområdet har inte förutsättningar för ras eller skred.

Risk för höga vattenstånd

I Luleå kommuns riktlinjer för klimatanpassning anges att samhällsviktiga funktioner vid havet eller Luleå älv ska anläggas + 2,5 m i höjdssystem RH 2000. Marken inom planområdet ligger cirka + 5 m i höjdssystem RH 2000 varför ingen risk för översvämning föreligger.

Enligt skyfallskartering finns viss risk för att delar av gården på Ripan 11 översvämmas vid framtida 100-års regn. Se karta nedan.

Inga särskilda åtgärder bedöms vara nödvändiga för att hantera översvämningsrisken. Om instängt vatten uppstår inom kvartersmark är det respektive fastighetsägare som ansvarar för eventuella åtgärder.



Skyfallskartering, planområdet markeras ungefärligt med rött.

Åtkomst räddningsfordon

Räddningsfordon kan angöra fastigheterna från Varvsgatan, Kyrkogatan, Sandviksgatan och Nygatan. Räddningstjänsten behöver även fortsättningsvis kunna angöra flerbostadshusen från innergården för brandsläckning och för att utgöra alternativ utrymningsväg.

Skyddsrum

Enligt kartunderlag från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) finns flertalet skyddsrum på de till planområdet närliggande fastigheterna.

Luftkvalitet

Luftföroreningar kan utgöra ett problem i samband med stora trafikflöden där gaturummen är slutna på båda sidor. Detta innebär dåliga förutsättningar för utvädring och leder till att utsläppen stannar kvar lokalt. I aktuellt fall planeras att påbyggnad ska kunna uppföras i slutet kvarter vilket skulle kunna medföra att förutsättningarna försämras. Påverkan till följd av den enskilda exploateringen bedöms dock som marginell. Planområdets lokalisering med närheten till Luleälven bedöms bidra till att förutsättningarna inte försämras på ett sätt som skulle innebära betydande påverkan på luftkvaliteten i området. De föroreningar som omkringliggande vägar alstrar bedöms därmed fortsatt kunna vädras bort naturligt. Detaljplanen möjliggör heller inga verksamheter som innebär några större utsläpp i luft och tillkommande trafik bedöms bli obetydande i sammanhanget.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till kommunalt vatten- och avloppsnät inklusive dagvattensystem. Detaljplanens genomförande innebär inte ytterligare belastning på dagvattensystemet då inga ytterligare ytor inom planområdet hårdgörs.

Värmeförsörjning

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till Luleå Energis fjärrvärmenät.

El-, tele- och IT-försörjning

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till Luleå stadsnät.

Avfallshantering

Avfallshantering sköts i enlighet med Luleå kommuns avfallsplan.

Avfallshämtning sker från Varvsgatan, Kyrkogatan, Sandviksgatan och Nygatan.

Konsekvenser

Riksintressen och skyddade områden

Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 9 § MB)

Området ligger inom riskintresse för *totalförsvaret* (MB 3:9) med avseende på att det ligger inom stoppområde för höga objekt (45 meter) samt inom influensområde för luftrum och särskilt behov av hindersfrihet. Riksintresset bedöms inte påverkas av att detaljplanen genomförs då planområdet ligger inom tätbebyggt område och planerad bebyggelse inte bedöms avvika betydande från den befintliga i omgivningen.

Riksintresse för rörligt friluftsliv (4 kap 1,2 § miljöbalken)

Planområdet berörs av riksintresseområdet *rörligt friluftsliv* (Norrbottens skärgård) som är utpekad med stöd av 4 kap 1,2 § miljöbalken. Det är natur- och kulturvärden som i sin helhet är riksintresse och av betydelse för turism och friluftsliv. Bestämmelserna om riksintressen i miljöbalkens 4 kap. utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av de lokala näringslivet.

Miljö kvalitetsnormer

MKN för vattenförekomster och havsmiljön

Vattenmyndigheterna (5 stycken) har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet beslutade i december 2016 om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2016-2021. Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har med delats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats.

Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Vattenkvaliteten är överlag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Läckage av metaller och sura ämnen från sulfidjordar i kustområden, beroende av bland annat bearbetning och dikning.
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad instrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster (www.viss.lansstyrelsen.se, 2021-05-31):

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/ potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Ytvattenförekomst Yttre Lulefjärden	SE728806-179329	Måttlig	God kemisk ytvatten-status med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.	God ekologisk status 2027	God kemisk ytvatten-status med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter	Miljögifter, Morfologiska förändringar och kontinuitet, flödesförändringar.

Vattenförekomsternas ekologiska status påverkas av dagvatten samt av hur stor del av vattendragets närhet som är exploaterat eller på andra sätt påverkat av människor. Planområdet är bebyggt i den omfattning som medges i planen och gårdsmiljöerna är idag till stor del hårdgjorda. En utökad byggrätt på höjden medför inga förändringar av vattenflöden eller typ av föroreningar som avrinande vatten kan innehålla. Fastigheterna är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Dagvatten kan kopplas till befintligt ledningsnät. Utvecklingen enligt planförslaget bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås/upprätthållas.

Miljömål

Syftet med de miljöpolitiska målen (prop. 2004/05:150), totalt 16 stycken (redovisas i tabellen nedan) är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta. Detta ska ske utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser.

Länsstyrelsen har uppdraget att samordna det regionala arbetet för att uppnå de svenska miljömålen. Arbetet sker i samarbete med kommuner, näringsliv, frivilliga organisationer och andra aktörer för att miljömålen ska få genomslag i länet och miljön ska bli bättre. Länsstyrelsen följer också upp hur miljöarbetet går.

Aktuellt läge går att läsa på miljömålportalen (www.miljomal.nu).

Länsstyrelsen i Norrbottens län har konstaterat att inget av miljömålen uppnås till 2020. Målen Frisk luft och Bara naturlig försurning är dock nära att nås. Ingen regional bedömning är gjord för målen *Begränsad klimatpåverkan*, *Skyddande ozonskikt* och *Säker strålmiljö*.

Samtliga miljömål och planens bedömda inverkan på dessa:

Miljömål	Planens inverkan
1 Begränsad klimatpåverkan	±
2 Frisk luft	±
3 Bara naturlig försurning	x
4 Giftfri miljö	x
5 Skyddande ozonskikt	x
6 Säker strålmiljö	x
7 Ingen övergödning	x
8 Levande sjöar och vattendrag	x
9 Grundvatten av god kvalitet	±
10 Hav i balans samt levande kust och skärgård	±
11 Myllrande våtmarker	x
12 Levande skogar	x
13 Ett rikt odlingslandskap	x
14 Storslagen fjällmiljö	x
15 God bebyggd miljö	+
16 Ett rikt växt- och djurliv	x

Förklaringar

+ positiv påverkan

++ mycket positiv påverkan

- negativ påverkan

-- mycket negativ påverkan

± obetydlig positiv eller negativ påverkan

x ingen påverkan

Kommentar: Detaljplanen bedöms bidra till att uppfylla miljömålet god bebyggd miljö med preciseringen god vardagsmiljö. Detaljplanen syftar till att bevara kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och miljö i centrala Luleå och bidrar på så sätt till att stadens historiska utveckling även i framtiden är läsbar i den byggda miljön.

Skuggbildning

Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmen är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt. De krav på tillgång till dagsljus som ställs i BBR är dock endast motiverade av kravet i plan- och bygglagen, PBL, på att byggnadsverk inte ska ge upphov till oacceptabla risker för hälsan. En skuggstudie syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom planområdet utifrån planförslaget samt för att tydliggöra förändringar för omkringliggande bebyggelse. Vår- och höstdagjämning används traditionellt för bedömning av utomhusutrymmen i Sverige.

En studie har genomförts för att utreda hur en påbyggnad på Ripan 13 påverkar skuggbildning inom planområdet och på omkringliggande fastigheter. Solens placering är beräknad utifrån platsens specifika koordinater utifrån tidszon UTC +01, koordinerad universell tid. Vid sommartid har tidszonen ställts om till UTC +02 för att simulera omställningen av tiden.

De årstider som valts ut för studien är vårdagjämning, sommarsolstånd samt höstdagjämning under klockslagen 8.00, 9.00, 12.00, 15.00 och 18.00. Representativa tidpunkter har valts att illustreras i planbeskrivningen för de tidpunkter som föreslagna påbyggnad påverkar omkringliggande bebyggelse mest. Fler illustrationer finns som en bilaga att titta på separat.

Informationsmöten har hållits 2021-10-25 med vissa bostadsrättsföreningar kring planområdet. Under dessa möten inkom synpunkter på framtagna solstudier främst vad gäller befintliga förhållanden för byggnad inom Pelikanen 12. Av den anledningen har fotografier tagits för att styrka de befintliga förhållandena som visas i solstudierna.

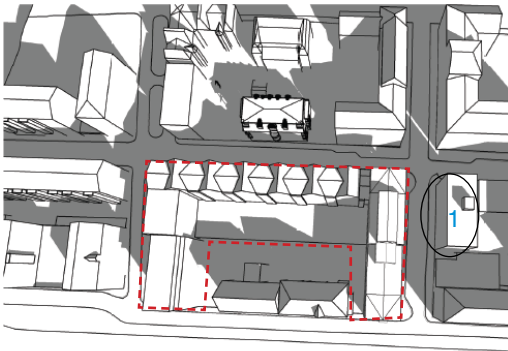
Fotografierna nedan (tagna 12 november) visar att byggnaden på Pelikanen 12 (1) har sol på sin fasad klockan 11.26 och klockan 12.06 skuggas halva fasaden.
 Skuggstudien är framtagen på höstdagjämningen (23 september) då solen står högre än i november.



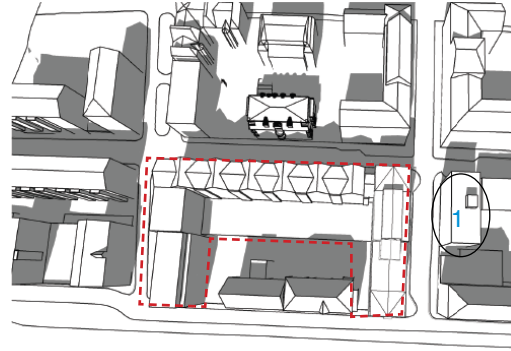
Foto (12 november 2021) på Pelikanen 12 som visar befintliga förhållanden klockan 11.26



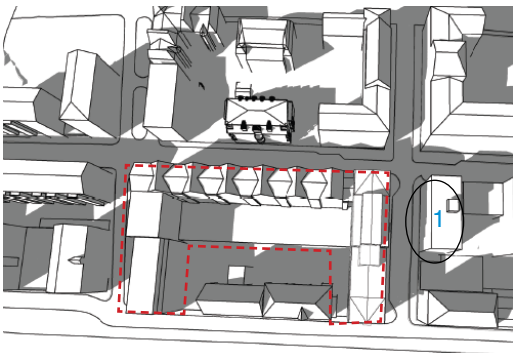
Foto (12 november 2021) på Pelikanen 12 som visar befintliga förhållanden klockan 12.06



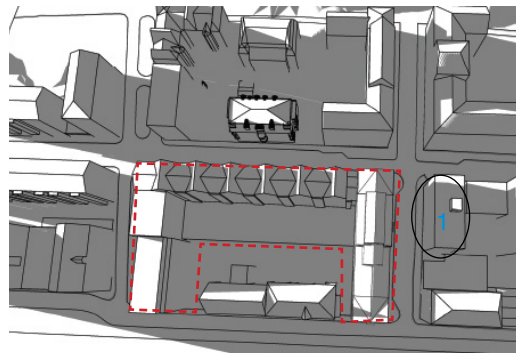
Höstdagjämning kl 09 (befintligt)



Höstdagjämning kl 12 (befintligt)



Höstdagjämning kl 15 (befintligt)



Höstdagjämning kl 18 (befintligt)

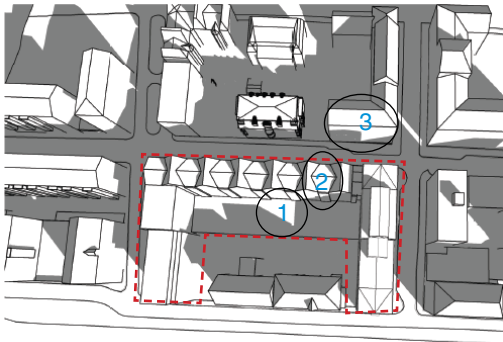
Vårdagjämning

Inom planområdet

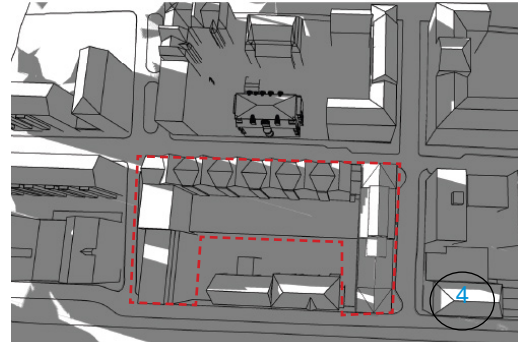
Ett genomförande av detaljplanen innebära att en mindre del av innergården (1) och byggnaden på fastigheten Ripan 12 (2) skuggas ytterligare vid 8-tiden.

Närområdet

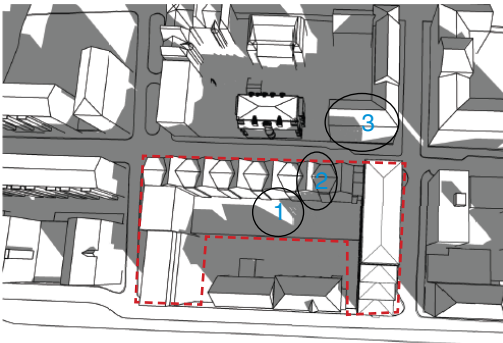
Ett genomförande av detaljplanen innebär att en mindre del av byggnaden på fastigheten Järpen 7 (3) skuggas ytterligare vid 8-tiden samt taket på Pelikanen 11 (4) vid 18-tiden.



Vårdagjämning kl 08 (befintligt)



Vårdagjämning kl 18 (befintligt)



Vårdagjämning kl 08 (ny)



Vårdagjämning kl 18 (ny)

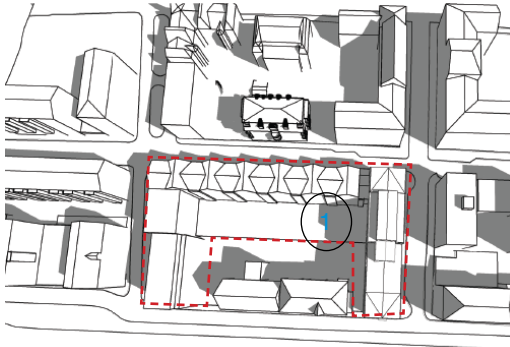
Sommarstånd

Inom planområdet

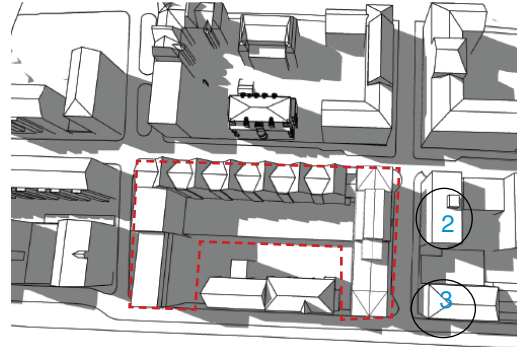
Ett genomförande av detaljplanen innebär att en mindre del av innergården (1) skuggas något mer vid 8-tiden jämfört med dagens situation.

Närområdet

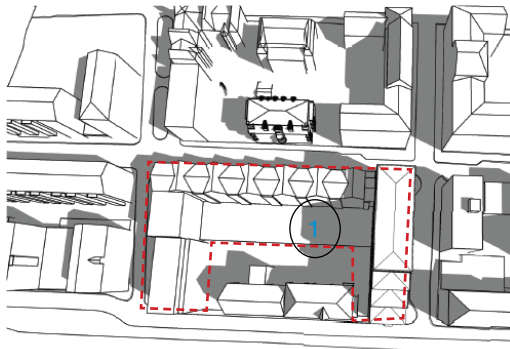
Ett genomförande av detaljplanen innebär att byggnaden på Pelikanen 12 (2) skuggas ytterligare vid 18-tiden samt del av fasaden på Pelikanen 11 (3).



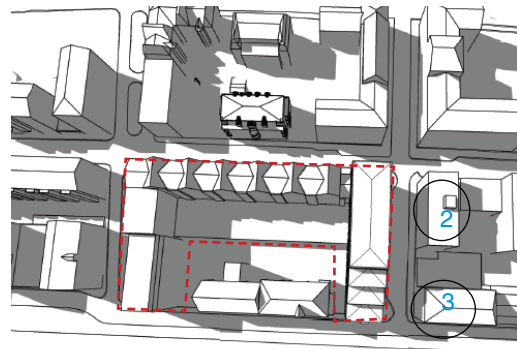
Sommarstånd kl 08 (befintligt)



Sommarstånd kl 18 (befintligt)



Sommarstånd kl 08 (ny)



Sommarstånd kl 18 (ny)

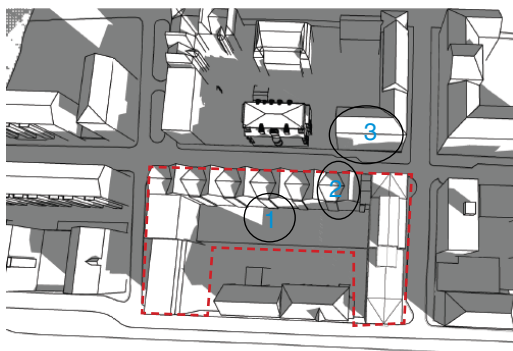
Höstdagjämning

Inom planområdet

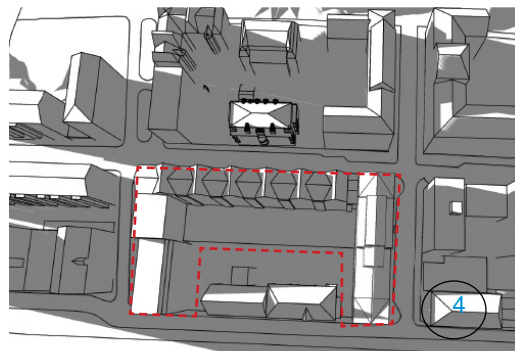
Ett genomförande av detaljplanen innebär att en mindre del av innergården (1) och byggnaden på fastigheten Ripan 12 (2) skuggas ytterligare vid 8-tiden.

Närområdet

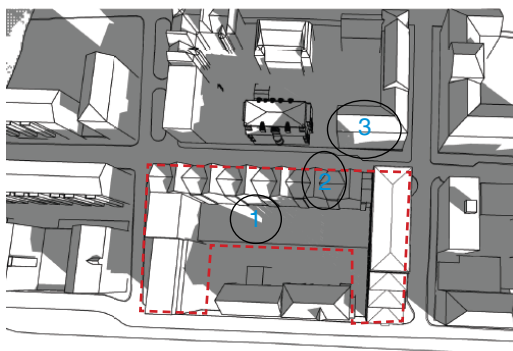
Ett genomförande av detaljplanen innebär att en mindre del av byggnaden på fastigheten Järpen 7 (3) skuggas ytterligare vid 8-tiden. Vid 18-tiden skuggas taket på Pelikanen 11 mer (4).



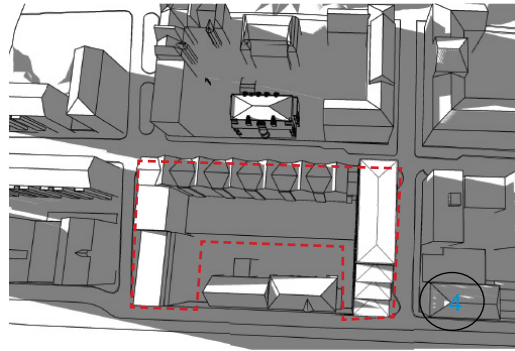
Höstdagjämning kl 08 (befintligt)



Höstdagjämning kl 18 (befintligt)



Höstdagjämning kl 08 (ny)



Höstdagjämning kl 18 (ny)

Förändringar och konsekvenser

Inom planområdet möjliggörs en påbyggnad på Ripan 13, detta innebär viss förändring av skuggbild för omkringliggande byggnader. Skuggstudien visar på den maximala byggnadshöjden som får uppföras. Observera att volymerna är illustrationer och inte den faktiska byggnaden.

Sammanfattningsvis tyder studien att, på eftermiddagen under vår, höst och sommar, kommer innergården för Ripan 12-13 och del av byggnaden på Ripan 12 skuggas något mer vid 8-tiden jämfört med dagens situation. Gaturummet på Sandviksgatan och Nygatan kommer skuggas ytterligare vid 12-tiden under alla

årstider. Vid 18-tiden under vår, höst och sommar skuggas taket på Pelikanen 11 mer, detta bedöms dock inte leda till någon konsekvens för boenden eftersom det endast gäller taket. Vid 18-tiden under sommaren skuggas del av byggnaden på Pelikanen 12 något mer i jämförelse med idag. Under vår och höst vid 8-tiden skuggas del av byggnaden på Järpen 7 ytterligare. Övriga tider på året bedöms en påbyggnad inte medföra någon större skillnad varken inom eller utom planområdet.

Ett genomförande av detaljplanen kommer sammantaget medföra viss ökad skuggbildning i och runt området. Detta bedöms dock inte innebära en betydande påverkan eftersom skillnaden i jämförelse med idag endast gäller vissa tider på dygnet och för delar av året.

Hälsa och säkerhet

Luftkvalitet

Ett genomförande av detaljplanen kommer att medföra viss trafikökning. Ökningen bedöms dock inte vara av den omfattning att det kan finnas en risk för människors hälsa avseende luftföroreningar från biltrafik på omgivande gator. Detaljplanen möjliggör kontorsändamål i centrumnära läge i direkt anslutning till kollektivtrafik och cykelstråk. Det finns således goda möjligheter att resa till och från planområdet med miljövänliga transportmedel vilket kan innebära ett minskat bilberoende. Ett genomförande av planförslaget bedöms därmed kunna bidra till att förbättra utomhusluften i centrum.

Sociala aspekter

Detaljplanen innebär att kulturhistoriskt värdefull miljö bevaras och att Luleås historiska utveckling under en period då hamnen hade en annan användning än idag fortsatt är synlig i den byggda miljön och kan avläsas även av framtida generationer. Planen möjliggör för kontor vilket skapar arbetsplatser för fler.

Konsekvenser för barn och unga

Sedan den 1 januari 2020 är FN:s konvention om barnets rättigheter svensk lag Lag (2018:1197) om *Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter*. Lagen syftar till att säkerställa att det i alla åtgärder som rör barn i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa. I regeringens proposition 1997/98:182 Strategi för att förverkliga FN:s konvention om barnets rättigheter i Sverige ställs tydliga krav på kommunen att utveckla barns och ungdomars inflytande och delaktighet i samhälls- och trafikplaneringen samt att tydliggöra barnperspektivet i det kommunala arbetet. Den fysiska planeringen i kommunen styrs av plan- och bygglagen som vilar på principen om medborgarinflytande och människors delaktighet i samhällsutvecklingen. Alla ska ha möjlighet till insyn och påverkan oavsett social tillhörighet, etnisk bakgrund, kön eller ålder.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra några särskilda konsekvenser för barn eller unga.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år. Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis förlorad byggrätt). Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Tidplan för genomförandet

Beräknat antagande för detaljplanen är vår/sommar 2022.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägare inom planområdet ansvarar för bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark.

Det finns ingen allmän platsmark inom planområdet.

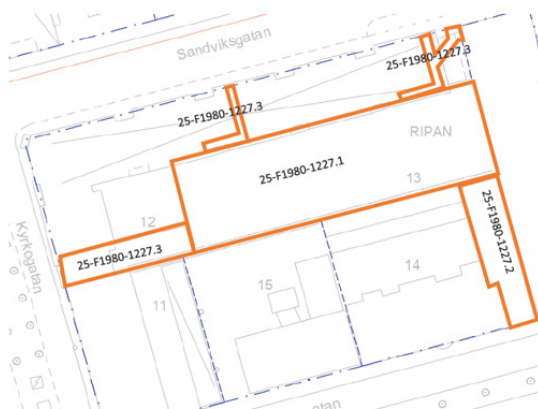
Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsreglering är nödvändig för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och andra rättigheter

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut). Bestämmelser om rättighetsområde får införas i detaljplanen om det behövs för planens genomförande. Bestämmelser om rättighetsområden bör införas när ett servitut måste lokaliseras på ett visst sätt inom ett kvarter. Bestämmelserna är styrande och kan leda till tvångsbeslut mot fastighetsägarnas vilja.



Rättighet och ändamål	Beteckning	Till förmån för	Belastar
Officialservitut	25-F1980-1277.1	Ripan 12	Ripan 13
Gård, lekplats			
Officialservitut	25-F1980-1277.2	Ripan 14	Ripan 13
Väg, avloppsledning			
Officialservitut	25-F1980-1277.3	Ripan 13	Ripan 12
Väg, nödutgång			

Karta rättigheter

Samtliga befintliga rättigheter är oförändrade.

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndigheten. I dagsläget finns inga ledningar som kan komma att kräva ledningsrätt. Om det blir aktuellt med fler ledningsrätter inom planområdet initieras de av respektive ledningsägare men exploitören/fastighetsägaren bekostar förrättningen.

Detaljplanens genomförande innebär inget behov av någon gemensamhetsanläggning

Ekonomiska frågor

Bygglovsavgift och exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal är tänkt att tecknas. Ingen bygglovsavgift tas ut för handläggning av den utökade lovplikten som regleras i detaljplanen.

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan kommunen och exploitören.

Planavgift

Planavgift ska ej tas ut vid bygglov.

Markinlösen och ersättningsfrågor

Det är inte aktuellt med någon markinlösen.

Tekniska frågor

Hänsyn till eventuella befintliga ledningar måste tas under om- och tillbyggnad. Vid markarbeten ska berörda ledningsägare kontaktas för begäran om kabelanvisning i god tid innan planerade grävningsarbeten.

Alla ledningar inom området bör så långt det är möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa.

Samråd/granskning

Efter samråd och granskning kommer inkomna synpunkter sammanställas i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Handlingarna kommer därefter, om det bedöms vara relevant, att revideras.

Planfrågor diskuteras under hand med berörda.

Medverkande i projektet

Detaljplanen har tagits fram av Tyréns AB tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och konsulter.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning stadsplanering 2022-01-20

Frida Lindberg

Anna Karin Lidén

Pethra Fredriksson

Planchef

Planarkitekt

Planarkitekt

Luleå Kommun

Luleå Kommun

Tyréns